

**Куц Я.В.**

*здобувач кафедри публічного управління та менеджменту організацій  
Чернігівський національний технологічний університет*

## **КОНДОМІНІУМ ЯК ОСНОВНИЙ ВАЖЕЛЬ ДЕРЖАВНОГО РЕГУЛЮВАННЯ РИНКУ ЖКГ**

Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» № 417-VIII від 14.05.2015р. передбачено, що до 01.07.2016р. співвласники багатоквартирних будинків мають право визначитись з управителем їх майна і підприємством з утримання житлового фонду, а також мають право визначитись з формою самоорганізації, бажано – у вигляді ОСББ. У разі пасивності співвласників будинків, муніципалітетам дано право після 01.07.2016р. самим визначити для таких будинків керуючу і обслуговуючу компанію на умовах конкурсу, навіть без створення ОСББ в будинку. Ми розуміємо, що абсолютна більшість співвласників багатоквартирних будинків у нашій країні підуть саме таким безініціативним шляхом, оскільки мають лише досвід радянського житлово-комунального минулого. При цьому державою декларується проведення реформи ЖКГ на користь всім власникам квартир на фоні прищеплення українцям культури підтримання власного житла у належному стані за свій рахунок. Так живуть усі розвинуті країни світу і це перевірено, необхідна й об'єктивна реальність ЖКГ. Не заперечуємо цих істин, однак, на нашу думку, прихованою метою таких дій українського законодавця є, перш за все, бажання остаточно зняти фінансову і соціально-політичну відповідальність за стан житлового фонду з держави і органів місцевого самоврядування. Всі співвласники багатоквартирних будинків повинні зрозуміти, що з 01.07.2016 . мерія має право відмовити будь-якому співвласнику багатоквартирного будинку на його скаргу щодо аварійної ситуації в будівлі та необхідності технічної або фінансової допомоги муніципалітетом в ремонті. Більше того, мер буде зобов'язаний відмовити городянам в таких проханнях, оскільки бюджетне законодавство забороняє нецільове фінансування об'єктів приватної власності. Суди будуть підтримувати в описаних ситуаціях органи місцевого самоврядування, оскільки законодавча база під вирішення конфлікту інтересів у такий спосіб вже підведена. Тобто проблеми мешканців будинку необхідно буде вирішувати за рахунок самих мешканців будинку. Управитель, в свою чергу, допоможе мешканцям

аварійного будинку лише шляхом підвищення тарифу (або внеску на утримання житла і прибудинкової території), або терміново почне збирати з співвласників кошти готівкою «на латання дір», як робилось до цього з боку ЖЕКів. І лише загроза масштабних аварій і катастроф в ЖКГ (на прикладі сумнозвісного м.Алчевськ) буде при мушувати муніципалітет і вищі органи влади виділяти кошти з резервного чи іншого фондів місцевого (і державного) бюджету на підставі виникнення (або передумов виникнення) надзвичайної ситуації в місті. Така модель поведінки муніципалітету і державних органів зрозуміла. Однак не будемо забувати, що рівень зношеності житлового фонду України постійно зростає і загрозливо накопичується. А питання умов користування населенням будинками (хоча б елементарно прийнятними для життя) є також і політичним, оскільки у разі масової руйнації житла та комунікацій в них можливі і потенційно закладені локальні соціальні вибухи. Завдання держави – не допустити таких процесів, особливо в період окупації частини українських територій і спроб федералізації країни зацікавленими опонентами міцної української державності. Тому державним органам влади і муніципалітетам необхідно постійно шукати нові механізми ефективного управління житловою інфраструктурою, і вивчення історії питання та відповідного закордонного досвіду завжди буде корисним для справи.

Так, основним важелем державного регулювання ринку ЖКГ в цивілізованому світі є запровадження системи ефективного власника житла – кондомініумів, а також вибудовування сегмента послуг менеджера в цій галузі – керуючих компаній.

Слово «кондомініум» походить з латинської мови і означає «співвласність». Цьому терміну майже дві тисячі років, а сама ідея кондомініуму зародилася в часи Римської імперії, коли сенат ухвалив закони, які дозволяли громадянам володіти окремими житловими приміщеннями в міських «багатосімейних» будинках [1].

Закон Пуерто-Ріко склав основу закону про кондомініуми, прийнятого Конгресом США в 1961 році. Після цього кондомініуми як тип житлових комплексів, в яких одночасно присутня приватна власність на квартири та нежитлові приміщення та спільна часткова власність на місця загального користування, отримали широке розповсюдження в багатьох країнах світу. Найбільш істотну частину житлового фонду кондомініуми складають у США і Мексиці, також вони поширені в країнах Західної Європи. З початку дев'яностих років

кондомініуми з'явилися в країнах колишнього соціалістичного блоку: Польщі, Угорщини, Словенії та інших, а також в країнах СНД [2].

З точки зору підходу до надання житлово-комунальних послуг, Україна не будує свою унікальну модель, а сприймає міжнародний досвід, перевірений десятиліттями. Ринок житлово-комунальних послуг формує певні вимоги до управляючих компаній. Перш за все, це відноситься до страхування керуючою компанією своєї громадянської і матеріальної відповідальності на випадок завдання збитку власникам житла в результаті неправильних дій керуючого. Крім того, велике значення має професійна підготовка фахівців з управління житлом.

Цікавий для нас і досвід Польщі, яка в числі перших з держав колишнього соціалістичного табору перейшла на управління в сфері управління ЖКГ, створивши акціонерне товариство зі 100-відсотковим державним або міським капіталом. Були об'єднані всі види комунальних послуг в єдину компанію. Всі економічні, технологічні процеси здійснюються холдингом. Основний курс, який взятий поляками, – надання якісної послуги і забезпечення надійності функціонування всіх об'єктів. У сфері ЖКГ Польщі діють постачальники різних форм власності. Так, у Краківський комунальний холдинг входять підприємства енергетики, водоканалу, муніципального транспорту. При цьому 100% акцій холдингу належать мерії, яка управляє грошовими потоками, виробництвом, веде контроль. У той же час, на ринку таких послуг, як прибирання, вивіз сміття, обслуговування житла в плані ремонту багато приватників. Для модернізації житла і переобладнання інженерних мереж вони користуються пільговими кредитами.

Досить вагомою у контролі за якістю надання комунальних послуг є активна громадянська позицію населення. До прикладу, у Швеції широко розвинений рух квартиронаймачів, які стежать за якістю наданих житлово-комунальних послуг і цінами на них, ведуть роботу із взаємодії з державними і муніципальними органами влади, відстоюють свої права у суді. Спілки квартиронаймачів являють собою величезну силу, з якою рахуються всі політичні партії. Головна мета житлового руху – підвищення зацікавленості квартиронаймачів у виробленні грамотних рішень щодо будинків, в яких вони живуть, залучення їх у процес прийняття таких рішень. Для цього за кордоном застосовуються дві різні моделі – модель «знижки» і модель «амортизації». Модель «знижки» припускає можливість вибору тих послуг, яких потребує квартиронаймач. Пропорційно цьому розраховується квартплата. Згідно з моделлю «амортизації», чим

дбайливіше ви ставитеся до свого житла, тим менше платите. Дуже важливий факт: у Швеції для вирішення проблем у цій сфері створений і успішно функціонує Житловий суд, результатами роботи якого є: повна прозорість діяльності всіх структур ЖКГ і тарифів на житлово-комунальні послуги; відсутність корупції; близька до ідеальної якість обслуговування споживачів; пред'явлення пересічними жителями позовів монополісту – звичайна справа (причому в більшості випадків виграють мешканці).

Запропонований нами для вивчення досвід закордонних держустанов щодо розвитку житлової інфраструктури населених пунктів у перспективі може бути застосований в сучасних умовах вітчизняного публічного адміністрування. Комплексне використання органами державного управління інструментів кондомініумів, ефективного менеджменту керуючих компаній та пошук і залучення додаткових інвестицій для модернізації житлового фонду в майбутньому дадуть позитивні точки зростання в галузі.

### Література

1. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку : Законом України від 14.05.2015р. № 417-VIII. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/417-19>.

2. Люк А. ОСББ поставили в європейські рамки [Електронний ресурс] / А. Люк//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 14.09.2017, Режим доступу: <http://osbb.jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/osbb-postavili-v-jevropejsk-ramki-37025>.

3. Цатурян М. Хто в домі господар? [Електронний ресурс] / М. Цатурян//сайт «Информационное агентство «Украина Коммунальная», 21.09.2017, Режим доступу: <http://jkg-portal.com.ua/ua/publication/one/kondomnum-31315>.